

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 501-0134205

גרסה מס' 2

תאריך 5.6.14

שינוי קו בניין ברח' רבן גמליאל 3 - בב/מק/3286

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק  
 החליטה לזשר להפקדה / להסדית  
 לתכנית מס' בב/מק/ 3286  
 ישיבה מס' 2013/131 מיום 8.4.13

מחוז תל-אביב  
 מרחב תכנון מקומי בני ברק  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חותמת הועדה הטקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק          החליטה לאשר להפקדה / לתת תוקף          לתכנית מס' בב/מק/ 3286          ישיבה מס' 2014/11 מיום 3.3.14</p> <p>מנהל הועדה          מנכ"ח הועדה          מנכ"ח מחוז תל אביב</p>
חותמת הועדה הטקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

אדר' רות מוזס  
 סגנית מנהל המחוז  
 לתכנון ולבניה  
 אגף ההנדסה ג"ב

## דברי הסבר לתכנית

תב"ע בסמכות מקומית לצורך אישור בניה קיימת, עיי שינוי ק.ב. דרומי (צידו) מ-3.50 מ' ל-2.30 מ', וק.ב. מזרחי (אחורי) מ-6.00 (5.00 אחרי בליטה), ל-4.40 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית **1.1** שם התכנית ומספר התכנית  
 שינוי קו בניין ברח' רבן גמליאל 3 - בב/מק/3286

מספר התכנית **1.2** שטח התכנית  
 501-0134205 0.465 דונם

שלב **1.3** מהדורות  
 הגשה מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 05/02/2013

סוג התכנית **1.4** סיווג התכנית  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
 מקומית

לפי סעיף בחוק \* 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
 לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני ברק
	קואורדינאטה X	185317
	קואורדינאטה Y	666037

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בני ברק - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ברק	רבן גמליאל	3	

שכונה רמת אהרון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6192	מוסדר	חלק		169

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בב/105/ב	שינוי	כל ההוראות של התכניות המאושרות, לרבות בב/	2649		07/08/1980

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		105/ב על תיקוניה, יחולו כל עוד לא שונו בתכנית זו.			

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרל קרייזמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פרל קרייזמן			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	11/02/2013	פרל קרייזמן		11/02/2013		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:100	1	21/08/2013	פרל קרייזמן		21/08/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	21/08/2013	פרל קרייזמן		21/08/2013		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יעקב קסטנבוים			בני ברק	רבן גמליאל	3	054-3971591	03-6134084	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעקב קסטנבוים			בני ברק	רבן גמליאל	3	054-3971591	03-6134084	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנד' אדריכלות	עורך ראשי	פרל קרייזמן	37304		בני ברק	אבן גבירול	7	03-6163514	03-6163512	kraizman@neto.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית בב/105/ב

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. שינויים בקווי בנין, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2. תוספת זכויות שניתן להוסיף בהקלה, עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יותר שינוי של קו הבנין הדרומי (צידי) מ-3.50 מ' ל-2.30 מ' בחלק הקיים בלבד, וק.ב. מזרחי (אחורי) מ-6.00 ) 5.00 אחרי בליטה), ל-4.40 מ' כמסומן בתשריט.
2. תותר תוספת אחוזים בהקלה : 6% לצורך שיפור תנאי דיור.
3. סוכות יותרו עפ"י תכנית בב/105/ס/2 ובהתאם להוראותיה.
4. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בזמן הבקשה להיתר בניה, לרבות לעניין ציפוי החזיתות, שיפוץ הבניין הקיים, עיצוב אדריכלי ופיתוח המגרש.
5. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבו עפ"י תכנית זו, וזה יהווה סטייה ניכרת.
6. לא תותר כל בליטה, מעבר לקוי הבנין המוצעים בתכנית זו, למעט סוכות.
7. אם הבנין הקיים יהרס, קווי הבנין יהיו עפ"י התכניות התקפות טרם אישורה של תכנית זו.
8. דירת הנכה תאושר במסגרת בקשה להיתר עפ"י הוראות תכנית בב/105/ב.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.465
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		+4		4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת 6% לשיפור תנאי דיור.		+400	+28	372	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	465	מגורים ב'
100	465	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(10)	(9)	(8)	(7)	(6)	(5)	(4)	400 (3)	400 (1)	465	1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 86%.
- (2) עפ"י תכנית מאושרת.
- (3) 86%.
- (4) עפ"י תכנית מאושרת.
- (5) עפ"י תכנית מאושרת.
- (6) עפ"י תכנית מאושרת.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) כמסומן בתשריט.
- (10) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות .8**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב, ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי באמצעות בניית משטחים חדירים לחלחול המגדילים את חידור מי הגשם לתת הקרקע.</p> <p>2. לא תותר הקמת קידוחי החדרה של מי הנגר ישירות למי התהום, עקב קרבתם של קידוחי הפקת מי שתייה לשטח התכנית.</p>

<b>6.3</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. לא תותר חלוקת יח"ד שהורחבה עפ"י תכנית זו, וזו תהיה סטיה ניכרת.</p> <p>2. לא יותרו בליטות מעבר לקוי הבנין שעפ"י תכנית זו, למעט סוכות, וזו תהיה סטיה ניכרת.</p>

<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הגשת תכנית לפיתוח המגרש בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>2. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות בנושאים: שיפוץ החזיתות, חומרי גמר קשיחים לחזיתות, התאמת ההרחבות לבניין הקיים וכדו', בתאום עם מהנדס העיר.</p>

<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

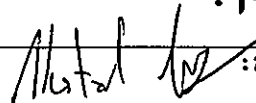
**7. ביצוע התכנית**

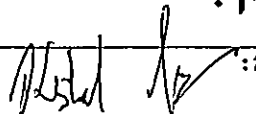
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

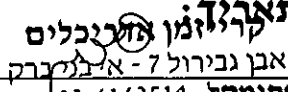
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>7.3</b>	<b>מסמכים</b>
------------	---------------

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	יעקב קסטנבוים	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:				חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם:	יעקב קסטנבוים	סוג:	בעלים	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	ו"ה ו'נכ"ג?			חתימה:	
				037220993		

עורך התכנית	שם:	פרל קרייזמן	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:				חתימה:	
					חתימה:	03-6163514

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' חלקה	יעד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
											שטחי בניה	סה"כ	עיקרי	שרות			
כמסומן בתשריט				עפ"י תכנית מאושרת			עפ"י תכנית מאושרת		80%	372	עפ"י תכנית מאושרת	עפ"י תכנית מאושרת	עיקרי (80%)	372	465	169	מגורים ב1 (לא מבא"ת)

(1) זכויות הבניה הינם עפ"י תכנית המתאר בב/105/ב על תיקוניה.